

प्रधानमंत्री आवास योजनेंतर्गत संयुक्त
भागीदारी (Joint Venture) धोरणाची
राज्यात अंमलबजावणी करण्याबाबत..

महाराष्ट्र शासन
गृहनिर्माण विभाग
शासन निर्णय क्रमांक: प्रआयो-२०१७/प्र.क्र.९५/गृनिधो-२
मादाम कामा मार्ग, हुतात्मा राजगुरु चौक,
मंत्रालय, मुंबई-३२.
दिनांक : ११ सप्टेंबर, २०१८.

वाचा -

- १) शासन निर्णय, गृहनिर्माण विभाग क्र.प्रआयो-२०१५/प्र.क्र.११०/गृनिधो-२, दि.९.१२.२०१५.
- २) शासन निर्णय, गृहनिर्माण विभाग क्र.प्रआयो-२०१५/प्र.क्र.११०/गृनिधो-२, दि.३०.५.२०१७.
- ३) शासन निर्णय, गृहनिर्माण विभाग क्र.प्रआयो-२०१५/प्र.क्र.११०/गृनिधो-२, दि.१३.६.२०१७.
- ४) शासन निर्णय, गृहनिर्माण विभाग क्र.प्रआयो-२०१५/प्र.क्र.२१७/गृनिधो-२, दि.९.११.२०१७.
- ५) शासन निर्णय, गृहनिर्माण विभाग क्र.प्रआयो-२०१७/प्र.क्र.१२/गृनिधो-२, दि.११.१.२०१८.
- ६) शासन परिपत्रक, गृहनिर्माण विभाग, क्र.प्रआयो-२०१७/प्र.क्र.१२/गृनिधो-२, दि.११.१.२०१८.

प्रस्तावना -

सन २०२२ मध्ये भारतास स्वातंत्र्य मिळून ७५ वर्षे पूर्ण होत आहेत. सदरचे औचित्य साधून देशातील प्रत्येकाला हक्काचे घर असावे या हेतूने मा.पंतप्रधान महोदयांनी “प्रधानमंत्री आवास योजना-सर्वासाठी घरे” ही योजना राबविण्याची जून, २०१५ मध्ये घोषणा केलेली आहे. सदर योजनेची राज्यात अंमलबजावणी करण्याच्या दृष्टीने राज्य मंत्रिमंडळाने दिलेल्या मान्यतेनुसार संदर्भ क्र.१ अन्वये शासन निर्णय निर्गमित केला आहे. तदनंतर संदर्भ क्र.३ च्या आदेशान्वये महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास प्राधिकरण (MHADA) यांना अभियान संचालनालय म्हणून घोषित करण्यात आलेले असून उपाध्यक्ष तथा मुख्य कार्यकारी अधिकारी, म्हाडा यांची राज्य अभियान संचालक म्हणून नियुक्ती करण्यात आलेली आहे. याशिवाय संदर्भ क्र.४ च्या शासन निर्णयान्वये नगर विकास विभागाच्या अधिपत्याखालील नगरपालिका प्रशासन संचालनालयास (DMA) सुकाणू अभिकरण म्हणून घोषित करण्यात आलेले आहे.

प्रधानमंत्री आवास योजना (नागरी) राज्यातील ३८२ शहरांमध्ये राबविण्यास केंद्र सरकारने मान्यता दिलेली आहे. तसेच राज्याने सन २०२२ पर्यंत १९.४० लक्ष घरकुलांच्या बांधणीचे उद्दिष्ट निश्चित केले आहे. सदरचे उद्दिष्ट पूर्ण करण्याच्या हेतूने शासनाने विविध उपाययोजना तसेच सवलती जाहीर केलेल्या आहेत. याचाच एक भाग म्हणून केंद्र सरकारने दि.२१.९.२०१७ रोजी जाहीर केलेले सार्वजनिक-खाजगी-भागीदारी (PPP) धोरण संदर्भ क्र.५ च्या शासन निर्णयान्वये राज्यात राबविण्यात येत आहे. प्रधानमंत्री आवास योजना अधिक गतिमान करण्याच्या हेतूने सार्वजनिक-खाजगी-भागीदारी (PPP) धोरणास पूरक भागीदारी धोरण राबविण्याची बाब शासनाच्या विचाराधीन होती.

शासन निर्णय -

प्रधानमंत्री आवास योजनेस आवश्यक ती व्यापकता व गती येण्यासाठी शासन मान्यतेने, खाजगी जमीन मालक व म्हाडा यांच्यातील संयुक्त भागीदारीच्या माध्यमातून घरकुलांची निर्मिती करण्यास प्रस्तुत शासन निर्णयान्वये मान्यता देण्यात येत आहे. हे धोरण खालील तत्वे/निकष अंतर्भूत करून राबवावयाचे आहे.

१) भागीदारीचे स्वरूप :-

ज्यांच्या मालकीची जमीन आहे अशा खाजगी व्यक्ती म्हाडा समवेत संयुक्त भागीदार म्हणून शासन मान्यतेने सदर योजनेमध्ये सहभागी होऊ शकतील. प्रकल्पाचे डिझाईनींग, बांधकाम आणि विपणन इ.बाबी म्हाडाकडून पूर्ण करण्यात येतील.

२) भागीदारांची निवड :-

भागीदारांची निवड ही पात्रता मापदंड व तांत्रिक निवडीचे मापदंड या खाली नमूद दोन पद्धतींच्या निकषांद्वारे करण्यात येईल.

अ) पात्रता मापदंड/जमीनीची माहिती -

- १) निविदेच्या तारखेदिवशी जमीन संबंधित खाजगी भागीदाराच्या (फर्म किंवा व्यक्ती) नावे असणे आवश्यक राहिल,
- २) निविदेत नमूद जमीन मोकळी व पूर्णपणे भार/बोजारहित असावी आणि प्रकल्पाच्या अंमलबजावणीवर परिणाम करेल अशा कोणत्याही प्रकारची अतिक्रमणे, शुल्क, धारणाधिकार, भाडेपट्टा, तारण, गहाणखत केलेली नसावी. तसेच सदर जमीन कोणत्याही स्वरूपाच्या खटल्यांपासून मुक्त असावी. याशिवाय सदर जमीन कोणत्याही प्राधिकरणाने भूसंपादनासाठी प्रस्तावित केलेली नसावी,
- ३) जमीन पूर्णपणे खाजगी भागीदार (फर्म किंवा व्यक्ती) यांच्या ताब्यात असावी,
- ४) प्रचलित विकास योजनेनुसार (DP) सदर जमीन रहिवाशी क्षेत्रात असावी,
- ५) संबंधित जमीन स्थानिक नागरी स्वराज्य संस्थेच्या अधिसूचीत क्षेत्रात असावी इ.

ब) अर्ज प्रक्रिया -

खाजगी भागीदारीने ५ एकर क्षेत्रापर्यंत रु.१ लक्ष व त्यापुढील प्रत्येक एकरासाठी रु.१ लक्ष याप्रमाणे येणारी रक्कम प्रकल्पपूर्व तपासणी खर्च म्हणून म्हाडाकडे जमा करणे आवश्यक राहिल. सदरची रक्कम सर्व्हेक्षण, मालमत्तेचे मूल्यांकन, कायदेशीर मंजूरी इ.बाबींसाठी वापरण्यात येईल. सदर जमा केलेली रक्कम ना-परतावा तत्वावर असेल. तसेच अर्जासोबत प्रस्तुत योजनेमध्ये भाग घेण्यास इच्छुक असल्याबाबतचे इरादापत्र (Letter of Intent) सादर करणे अनिवार्य राहिल.

क) तांत्रिक मूल्यांकनाचे मापदंड -

खाजगी भागीदाराने (फर्म किंवा व्यक्ती) उपरोक्त 'अ' येथील निकषांची पूर्तता केल्यानंतर सोबतच्या विवरणपत्र-१ मधील मुद्द्यांच्या आधारे तांत्रिक मूल्यांकन करण्यात येईल. सदर विवरणपत्र-१ मधील मुल्यांकनाच्या आधारे खाजगी जमीनीवरील गृहप्रकल्पासाठी संबंधित खाजगी भागीदाराच्या (फर्म किंवा व्यक्ती) प्रस्तावित जागेने एकूण १०० पैकी ७० गुण मिळविणे आवश्यक आहे.

३) कार्यक्षेत्र :-

संयुक्त भागीदारी तत्वावरील प्रकल्प राज्यात प्रधानमंत्री आवास योजनेची अंमलबजावणी करण्यात येणाऱ्या सर्व क्षेत्रात विकसित करण्यात येतील.

४) प्रकल्पांतर्गत खर्च व उत्पन्नच्या वाटपाचे सूत्र :-

प्रस्तावित संयुक्त भागीदारी धोरणांतर्गत आर्थिकदृष्ट्या दुर्बल घटक (EWS) आणि अल्प उत्पन्न गटातील (LIG) लाभार्थ्यांसाठी घरकुले बांधण्यात येतील. धोरणांतर्गत गृह प्रकल्पासाठी प्राप्त होणाऱ्या जमीनीवर आवश्यक बांधकाम, प्रकल्पाकरिता पायाभूत सुविधा, प्रकल्प मंजुरीकरिता लागणारे स्थानिक स्वराज्य संस्थांचे शुल्क, प्रकल्प व्यवस्थापन खर्च, विपणन खर्च, प्रशासन खर्च तसेच बांधकामाकरिता व विपणनासाठी लागणारे इतर शुल्क इ.बाबींवर खर्च करून म्हाडा गृहप्रकल्प पूर्ण करेल. प्रकल्प पूर्ण करण्याच्या वर्षामध्ये सदर जमीनीचे वार्षिक मूल्य दर तक्त्यानुसार मुल्यांकन निश्चित करण्यात येईल. जमीनीचे सदरचे मूल्य आणि प्रकल्प पूर्ण करण्यासाठी लागलेला खर्च असे एकत्रित मूल्यांकन करून सदरची रक्कम गृहप्रकल्पाचे अंतिम मूल्यांकन म्हणून विचारात घेण्यात येईल. त्यानंतर म्हाडा त्यांच्या विक्री धोरणानुसार सदर गृहप्रकल्पातील घरकुलांची प्रधानमंत्री आवास योजनेंतर्गत पात्र लाभार्थ्यांना विक्री करेल. सदर धोरणांतर्गत खाजगी जमीनीवर म्हाडा व खाजगी जमीन मालक यांच्यामार्फत प्रधानमंत्री आवास योजना राबविण्यात येईल.

सदर धोरणांतर्गत बांधण्यात येणाऱ्या घरकुलांच्या विक्रीतून प्राप्त होणाऱ्या रकमेपैकी खाजगी भागीदार/जमीन मालकाचा हिस्सा खालील सुत्रानुसार निश्चित करण्यात येईल:-

खाजगी जमीनीचे वार्षिक बाजारमूल्य दर तक्त्यानुसार मुल्यांकन

----- X १००

संबंधित जमीनीवरील गृहप्रकल्पाचे वार्षिक बाजारमूल्य दर तक्त्यानुसार मुल्यांकन (तथापि जमीनीचे मुल्यांकन हे कमीत कमी २५% व जास्तीत जास्त ५०% च्या मर्यादेत राहील)

तर उर्वरित हिस्सा म्हाडाला त्याचे योगदान म्हणून देय राहिल. याबाबत रक्कम किंवा त्याप्रमाणात परिगणीत केलेले बांधकाम क्षेत्र यापैकी कोणताही एक पर्याय म्हाडा व संबंधित खाजगी जमीन मालक स्थानिक परिस्थितीनुसार परस्पर संमतीने निवडतील. त्यानुसार निवडलेला पर्याय करारनाम्यात नमूद करणे आवश्यक राहिल. प्रकल्प पूर्ण करण्याचा कालावधी भूधारक व म्हाडा यांच्यात चर्चेने ठरविण्यात येईल.

५) घरकुलांचे वितरण :-

घरकुलांचे वितरण म्हाडाकडून प्रथम येणाऱ्यास प्रथम प्राधान्य किंवा म्हाडाच्या सध्याच्या धोरणानुसार लॉटरी पद्धतीने करण्यात येईल. भारत सरकार आणि महाराष्ट्र शासनाकडील प्रधानमंत्री आवास योजनेचे लाभ देण्याबाबतच्या सुविधा म्हाडामार्फत पुरविण्यात येतील.

६) विवाद :-

अ) प्रकल्पाच्या अंमलबजावणी दरम्यान जमीनीच्या संदर्भात कोणत्याही प्रकारचा विवाद उद्भवल्यास म्हाडाच्या कोणत्याही दायित्वाशिवाय आणि प्रकल्प अंमलबजावणीवर कोणताही परिणाम न ठेवता खाजगी भागीदारांनी त्यांच्या स्वतःच्या खर्चाने सदर विवादाचे निराकरण करणे आवश्यक राहिल,

ब) जमीनीचे हस्तांतरण किंवा प्रकल्प सुरु करण्यापूर्वी व्यवहारातून उद्भवणाऱ्या विवादाबाबत खाजगी भागीदार म्हाडाला नुकसान भरपाई देण्याचे बंधपत्र देईल. तसेच प्रकल्प क्षेत्र हस्तांतरीत करण्यापूर्वी कोणतेही पूर्व दायित्व किंवा विवाद नसल्याबाबतचे बंधपत्र खाजगी भागीदार म्हाडाला देईल,

क) धोरणांतर्गत भागीदारांवर करारनाम्यातील अटी व शर्ती बंधनकारक राहतील,

ड) धोरणांतर्गत प्रकल्पातील खाजगी भागीदार आणि म्हाडा यांच्यातील कोणताही विवाद “अर्बीट्रेशन अँड कन्सायलेशन अॅक्ट, १९९६” नुसार निकाली काढला जाईल,

इ) धोरणाच्या मूळ गाभ्यावर परिणाम न करता म्हाडा आणि खाजगी भागीदार यांना सांमजस्य करारातील अटी व शर्तीमध्ये परस्पर संमतीने व शासन मान्यतेने किरकोळ बदल करता येऊ शकतील.

२. प्रधानमंत्री आवास योजनेंतर्गत संयुक्त भागीदारी तत्वावर परवडणाऱ्या घरांची निर्मिती करीत असताना विकास नियंत्रण नियमावली (DCR), विकास योजना (DP) व महाराष्ट्र स्थावर मालमत्ता नियमन अधिनियम (MahaRERA) मधील तरतुदी लागू राहतील.

३. संयुक्त भागीदारी धोरणांतर्गत पात्र गृहप्रकल्पांसाठी अनुज्ञेय होणाऱ्या सवलती-

धोरणांतर्गत आर्थिकदृष्ट्या दुर्बल घटक/अल्प उत्पन्न गटातील पात्र

लाभार्थ्यांच्या निवासी प्रयोजनासाठी खाजगी जमीनीवर सुयोग्य ठिकाणी विकसित करण्यात येणाऱ्या गृहप्रकल्पांना खालील सवलती प्रदान करण्याचा शासनाने निर्णय घेतला आहे -

- अ) संयुक्त भागीदारी (Joint Venture) धोरणांतर्गत पात्र गृहप्रकल्पांना मोजणी शुल्कात ५०% सूट देण्यात येत आहे,
- ब) प्रधानमंत्री आवास याजनेतर्गत आर्थिकदृष्ट्या दुर्बल घटक व अल्प उत्पन्न गटातील पात्र लाभार्थ्यांच्या पहिल्या दस्तास केवळ रु.१०००/- मुद्रांक शुल्क निश्चित करण्यात येत आहे,
- क) केंद्र शासनाच्या मार्गदर्शक सूचना व दिनांक १.१२.२०१५ च्या शासन निर्णयानुसार लाभार्थ्यांना अनुदान देण्यात येईल. (केंद्र व राज्य शासन अनुक्रमे रु.१/१.५ लक्ष व रु.१ लक्ष),
- ड) संयुक्त भागीदारी धोरणांतर्गत पात्र गृहप्रकल्पांन रहिवाशी क्षेत्रात २.५ चटई क्षेत्रफळ निर्देशांक (FSI) तर हरीत क्षेत्रात (Green Zone) १.० चटई क्षेत्रफळ निर्देशांक (FSI) अनुज्ञेय करण्यात येत आहे,
- ई) संयुक्त भागीदारी धोरणांतर्गत पात्र गृहप्रकल्पांना विकास शुल्कात सूट देण्यात येत आहे.

सदरचा शासन निर्णय वित्त विभागाचा अनौपचारिक संदर्भ क्र.अनौप-२१४/व्यय-३, दिनांक ०५.०९.२०१८ ला अनुसरून निर्गमित करण्यात येत आहे.

हा शासन निर्णय महाराष्ट्र शासनाच्या www.maharashtra.gov.in या संकेतस्थळावर उपलब्ध करण्यात आला आहे. त्याचा संकेतांक २०१८०९१११६३९३८८४०९ असा आहे. सदरचा शासन निर्णय डिजीटल स्वाक्षरीने साक्षांकित करून काढण्यात येत आहे.

महाराष्ट्राचे राज्यपाल यांच्या आदेशानुसार व नावांने,

(रा.कों.धनावडे)

उप सचिव, महाराष्ट्र शासन

प्रत,

- १) मा.राज्यपालांचे सचिव, राजभवन, (पत्राने)
- २) मा.मुख्यमंत्री यांचे प्रधान सचिव, मंत्रालय, मुंबई-३२.
- ३) मा.मंत्री (गृहनिर्माण) यांचे स्वीय सहायक, मंत्रालय, मुंबई-३२.
- ४) मा.राज्यमंत्री (गृहनिर्माण) यांचे स्वीय सहायक, मंत्रालय, मुंबई-३२.
- ५) मा.विरोधी पक्षनेता, महाराष्ट्र विधानसभा, म.वि.स., विधानभवन, मुंबई.

- ६) मा.विरोधी पक्षनेता, महाराष्ट्र विधानपरिषद, म.वि.स., विधानभवन, मुंबई.
- ७) मा.मुख्य सचिव, महाराष्ट्र शासन, मंत्रालय, मुंबई-३२.
- ८) उपाध्यक्ष व मुख्य कार्यकारी अधिकारी, महाराष्ट्र गृहनिर्माण व क्षेत्रविकास प्राधिकरण, गृहनिर्माण भवन, वांद्रे (पूर्व), मुंबई-५१.
- ९) व्यवस्थापकीय संचालक, शिवशाही पुनर्वसन प्रकल्प मर्यादित, वांद्रे (पूर्व), मुंबई-५१.
- १०) मुख्य कार्यकारी अधिकारी, झोपडपट्टी पुनर्वसन प्राधिकरण, वांद्रे (पूर्व), मुंबई-५१.
- ११) मुख्य कार्यकारी अधिकारी, धारावी पुनर्वसन प्रकल्प, गृहनिर्माण भवन, वांद्रे (पूर्व), मुंबई-५१.
- १२) संचालक, नगरपरिषद प्रशासन संचालनालय, मुंबई.
- १३) व्यवस्थापकीय संचालक, शहर आणि औद्योगिक विकास महामंडळ (सिडको), नवी मुंबई.
- १४) व्यवस्थापकीय संचालक, महाराष्ट्र राज्य रस्ते विकास महामंडळ, के.सी.मार्ग, बसडेपो समोर, बांद्रा रिकलेमेशन, बांद्रा (पश्चिम), मुंबई-५०.
- १५) सभापती, नागपूर सुधार प्रन्यास, नागपूर.
- १६) महानगर आयुक्त, मुंबई/पुणे/औरंगाबाद/नाशिक/नागपूर, महानगर प्रादेशिक विकास प्राधिकरणे.
- १७) सर्व आयुक्त, महानगरपालिका आणि मुख्याधिकारी, नगरपरिषद/ नगरपालिका/ नगरपंचायत (प्रधानमंत्री आवास योजनेतर्गत समावेश असलेल्या ३८२ शहरांनुसार).
- १८) निवडनस्ती/गृनिधो-२ कार्यासन, गृहनिर्माण विभाग, मंत्रालय, मुंबई-३२.

विवरणपत्र क्र.१ (जमीनीची माहिती)

अ.क्र.	पात्रता निकष	गुण
१.	जमीनीचा प्रवेशमार्ग- जमीनीचे स्थान, रस्ते, पाणी, वीज, कचरा विल्हेवाट इ.	<p>अ) जमीनीकडे जाण्यासाठी सार्वजनिक रस्ते तसेच इतर घरेलू सुविधा जसे की, जनोपयोगी सेवा आणि सांडपाण्याचा निचरा तसेच कचऱ्याची विल्हेवाट करणारी व्यवस्था-१५ गुण.</p> <p>ब) जमीन सार्वजनिक रस्त्यांपासून १०० मीटरच्या आत असल्यास आणि इतर पायाभूत सुविधा पुरविण्याकरिता काही अतिरिक्त पायाभूत सुविधा पुरविणे आवश्यक असल्यास -१० गुण.</p> <p>क) जमीन सार्वजनिक रस्त्यांपासून १०० मीटरपेक्षा जास्त अंतरावर असल्याने तसेच प्रस्तावित क्षेत्रावर जाण्याकरिता असणाऱ्या पोहोच रस्त्याबाबत वेगळ्याने कार्यवाही करणे आवश्यक असल्यास/अधिकच्या पायाभूत सुविधा पुरविणे आवश्यक असल्यास -५ गुण.</p> <p>ड) जमीन सार्वजनिक रस्त्यापासून ५०० मी. पेक्षा जास्त अंतरावर असल्यास, जनोपयोगी सेवाविषयक सुविधा तसेच कचरा व्यवस्थापनाचा अभाव असल्यास ज्यांत जुने बांधकाम जमीनदोस्त करणे, मोठ्या प्रमाणावरील खोदकाम आणि मोठ्या प्रमाणावर पायाभूत सुविधा पुरविणे आवश्यक असल्यास -० गुण.</p>
२.	जमीनीचे रूपांतरण- जमीनीचा वापर प्रभावी आणि सुनिश्चित करण्यासाठी जमीन बांधकाम करण्याजोगी असणे	<p>अ) जमीन संपूर्णतः सपाट असल्यास-५ गुण</p> <p>ब) कमीत- कमी चढ-उताराची जमीन असल्यास - २ गुण</p> <p>क) मोठ्या प्रमाणावरील चढ-उताराची जमीन असल्यास- ० गुण</p>
३.	जमीनीवरील प्रवेश करण्यासाठीच्या हक्कांच्या अनुषंगाने निकष-	<p>अ) प्रकल्प जमीनीवर प्रवेश करण्यासाठी कोणत्याही प्रकारची बाधा नसलेली जमीन -५ गुण</p> <p>ब) प्रकल्प जमीनीवर प्रवेश करण्यासाठी अधिकार तपासण्याची गरज आणि प्रवेश करण्यासाठी बाबींची पूर्तता करावी लागणार असल्यास - ३ गुण</p> <p>क) प्रकल्प जमीनीवर प्रवेश करण्यासाठी मर्यादित अधिकार असतील व त्यानुषंगाने कायदेशीर बाबी तपासून त्याची पूर्तता करणे आवश्यक असल्यास - १ गुण</p>

अ.क्र.	पात्रता निकष	गुण
		ड) प्रकल्प जमीनीवर प्रवेश करण्यासाठी अधिकारा विषयी प्रमुख अन्वेषण आवश्यक असेल आणि कायदेशीर मदत द्यावी लागणार असल्यास - ० गुण
४.	एकाकी स्थळ - जमीन आरोग्यवर्धक परिसरात असणे -	<p>अ) प्रस्तावित जमीनीच्या आसपास आरोग्यावर परिणाम करणारे कोणतेही अस्वीकारहार्य घटक नसल्यास- ५ गुण</p> <p>ब) प्रस्तावित जमीनीच्या आसपास आरोग्यावर परिणाम करणारे कोणतेही अस्वीकारहार्य घटक जसे की, विद्युतवाहिनी, औद्योगिक महामार्ग अथवा प्रदुषण (रासायनिक, हवा, ध्वनी, प्रकाशस्रोत) ३०० मीटरच्या आत असल्यास- ३ गुण</p> <p>क) प्रस्तावित जमीनीच्या आसपास आरोग्यावर परिणाम करणारे कोणतेही अस्वीकारहार्य घटक जसे की, विद्युतवाहिनी, औद्योगिक महामार्ग अथवा प्रदुषण (रासायनिक, हवा, ध्वनी, प्रकाशस्रोत) १०० मीटरच्या आत असल्यास - १ गुण</p> <p>ड) प्रस्तावित जमीनीच्या आसपास आरोग्यावर परिणाम करणारे कोणतेही अस्वीकारहार्य घटक जसे की, विद्युतवाहिनी, औद्योगिक महामार्ग अथवा प्रदुषण (रासायनिक, हवा, ध्वनी, प्रकाशस्रोत) ५० मीटरच्या आत असल्यास - ० गुण</p>
५.	पूराचा धोका व भूपृष्ठावरील पाण्याचा निचरा-	<p>अ) पाण्याचा उत्तमरित्या निचरा होणारी जमीन- ५ गुण</p> <p>ब) पाण्याचा बहुतांश निचरा होणारी जमीन- ३ गुण</p> <p>क) पावसाच्या पाण्याचा अल्प निचरा होणारी जमीन- १ गुण</p> <p>ड) पाण्याचा निचरा न होणारी जमीन- ० गुण</p>
६.	निरंतरता- सार्वजनिक वाहने, बसगाड्या यांची सुविधा असणे-	<p>अ) प्रकल्पस्थळी सहजपणे (०.५ किमी अंतर) पोहोचता येणारा प्रचलित बस मार्ग असल्यास व त्या ठिकाणी जाण्यास असणारी बस फेरीची वारंवारता उत्तम असल्यास - ५ गुण</p> <p>ब) प्रकल्पस्थळी सहजपणे (१.० किमी अंतर) पोहोचता येणारा प्रचलित बसमार्ग असेल तथापि, त्या ठिकाणी जाण्यास असणारी बस फेरीची वारंवारता उत्तम</p>

अ.क्र.	पात्रता निकष	गुण
		<p>नसल्यास - ३ गुण</p> <p>क) प्रकल्पस्थळी सहजपणे पोहोचता येणारा प्रचलित बस मार्ग १.० कि.मी. अंतरापेक्षा जास्त अंतरावर असल्यास व त्याठिकाणी जाण्यास असणारी बस फेरीची वारंवारता उत्तम असल्यास - १ गुण</p> <p>ड) प्रकल्पस्थळी सहजपणे पोहोचता येणारा प्रचलित बस मार्ग १.० किमी अंतरापेक्षा जास्त अंतरावर असून त्याठिकाणी जाण्यास असणारी बस फेरीची वारंवारता उत्तम नसल्यास- ० गुण</p>
७.	निरंतरता- किरकोळ सोयीसुविधा सहज उपलब्धता -	<p>अ) प्रकल्प जमीनीपासून दुकाने व अन्य किरकोळ सोयी सुविधा ०.५ किमी अंतरावर असल्यास -५ गुण</p> <p>ब) प्रकल्प जमीनीपासून दुकाने व अन्य किरकोळ सोयी सुविधा १.० किमी अंतरावर असल्यास - ३ गुण</p> <p>क) प्रकल्प जमीनीपासून दुकाने व अन्य किरकोळ सोयी सुविधा २.० किमी अंतरावर असल्यास- १ गुण</p> <p>ड) प्रकल्प जमीनीपासून दुकाने व अन्य किरकोळ सोयी सुविधा २.० किमीपेक्षा जास्त अंतरावर असल्यास आणि त्यासाठी लोकांना कार किंवा बसने प्रवास करावा लागणार असल्यास - ० गुण</p>
८.	स्थानिक मूलभूत सुविधा- शाळा, आरोग्य केंद्रे आदींची सुविधा-	<p>अ) जेथे पूर्वीपासून शाळा, आरोग्य केंद्र आदींची १.० किमी अंतरावर मुलभूत सुविधा असल्यास - १० गुण</p> <p>ब) जेथे पूर्वीपासून शाळा, आरोग्य केंद्र आदींची १.० ते २.० किमी अंतरावर मुलभूत सुविधा असल्यास - ५ गुण</p> <p>क) जेथे पूर्वीपासून शाळा, आरोग्य केंद्र आदींची बस/कारने प्रवास कराताना ५ किमी अंतरापेक्षा अधिक नाही अशा अंतरावर मुलभूत सुविधा असल्यास- ३ गुण .</p> <p>ड) प्रकल्प ठिकाणी स्थानिक सुविधा नव्याने पुरविणे आवश्यक असल्यास - ० गुण</p>
९.	सांस्कृतिक, धार्मिक आणि करमणुकीच्या सुविधा-ग्रंथालये , प्रार्थनास्थळे, सिनेमागृहे, क्रिडा व सांप्रदायिक केंद्र इत्यादी	<p>अ) प्रकल्प जमीनीपासून सांस्कृतिक, धार्मिक आणि करमणुकीच्या सोयी सुविधा १.० किमी अंतरावर असल्यास - ५ गुण</p> <p>ब) प्रकल्प जमीनीपासून सांस्कृतिक, धार्मिक आणि करमणुकीच्या सोयी सुविधा १.० ते २.० किमी अंतरावर असल्यास- ३ गुण</p>

अ.क्र.	पात्रता निकष	गुण
		<p>क) प्रकल्प जमीनीपासून सांस्कृतिक, धार्मिक आणि करमणुकीच्या सोयी सुविधा बस किंवा कारने ५ किमी अंतरावर असल्यास - १ गुण</p> <p>ड) प्रकल्प जमीनीच्या आसपास कोणत्याही सांस्कृतिक, धार्मिक आणि करमणुकीच्या सोयी सुविधा उपलब्ध नसल्याने त्या नव्याने निर्माण करणे आवश्यक असल्यास- ० गुण</p>
१०.	परिधीय विकास- (Peripheral Development)	<p>अ) प्रकल्पाच्या १ किमी परिघाच्या आत विकास झालेला असल्यास -१० गुण</p> <p>ब) प्रकल्पाच्या १ ते २ किमी परिघामध्ये विकास झालेला असल्यास- ५ गुण</p> <p>क) प्रकल्पाच्या २ ते ३ किमी परिघामध्ये विकास झालेला असल्यास- ३ गुण</p> <p>ड) प्रकल्पाच्या ३ किमी परिघाबाहेर विकास झालेला असल्यास - ० गुण</p>
११.	तांत्रिक समितीचे मुल्यांकन	कमाल २० गुण